

Gutachtennummer : 2026/01/06
Gutachtenerstellung: 20.04.2026
Aktenzeichen: 044 K 13/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für
das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute
Grundstück Hauptstraße 3, 58332 Schwelm

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 ermittelt mit:

***** **135.000,00 €** *****

MTT - LÜDENSCHIED
HEEDFELDER STRASSE 20
58509 LÜDENSCHIED
TEL.: 02351/3402 • FAX 02351/3403
MAIL: POST@M-T-T.DE

MTT – ISERLOHN
FELDMARKRING 240
58640 ISERLOHN
TEL.: 02371/8323362 • FAX: 02371/3516935
MAIL: ISERLOHN@M-T-T.DE

MTT - PLETTENBERG
BÖDDINGHAUSER WEG 28
58840 PLETTENBERG
TEL.: 02391/606224 • FAX: 02391/ 606223
MAIL: PLETTENBERG@M-T-T.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	Seite 4
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten	
1.4 Ortsbesichtigung	
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN	Seite 6
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert)	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Ertragswertverfahren.....	
2.5 Sachwertverfahren.....	
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	Seite 10
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	Seite 15
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0 BODENWERTERMITTLUNG	Seite 19
5.1 Allgemeine Erläuterungen	
5.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
5.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
5.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
5.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
5.6 Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.7 Ermittlung des zu verzinsenden Bodenwertanteils.....	

6.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	Seite 22
6.1	Reinertrag und Rohertrag.....	
6.2	Bewirtschaftungskosten.....	
6.3	Liegenschaftszinssatz.....	
6.4	Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
6.5	Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
6.6	Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
6.7	Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.8	Ertragswertermittlung.....	
7.0	VERGLEICHSWERT.....	Seite 28
8.0	VERKEHRSWERT.....	Seite 29
9.0	LITERATURVERZEICHNIS	Seite 32
10.0	ANLAGENVERZEICHNIS	
01.	Ausschnitt Topographische Karte	
02.	Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03.	Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04.	Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis	
05.	Erschließungsbeitragsbescheinigung	
06.	Auskunft Altlastenkataster	
07.	Auskunft Baulastenverzeichnis	
08.	Auskunft Planungsrecht	
09.	Auskunft Wohnungsbindung	
10.	Berechnung Wohnfläche	
11.	Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss	
12.	Grundriss Dachgeschoss und Querschnitt	
13.	Auszug aus Denkmalschutzliste	
14.	Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Mehrfamilienwohnhaus

Ort : 58332 Schwelm

Straßen-Lagebezeichnung : Hauptstraße 3

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Schwelm

Grundbuch von : Schwelm

Blatt : 10463

Gemarkung : Schwelm

Flur : 13

Flurstück : 983

Grundstücksgröße in m² : 307,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Schwelm
Schulstraße 5, 58332 Schwelm

Auftragseingang : 05.01.2026

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 24.03.2026

Teilnehmer : Die jeweiligen Mieter der Wohnungen
Der Sachverständige Dipl.-Ing. Frank Gärtner, Büro MTT

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungstichtag : 24.03.2026

Qualitätsstichtag : 24.03.2026

1.6 URHEBERSCHUTZ

allgemeiner Hinweis : Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte ist nicht gestattet.

2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, angewandt.

Nach dieser Verordnung sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie z.B. nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Zustand eines Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit und die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihen-

folge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen anzupassen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten z.B. durch

*geeignete Indexreihen anzupassen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind z.B. durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
Das Vergleichswertverfahren wird vorzugsweise bei Bodenwertermittlungen angewandt oder bei Grundstücken, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.*

2.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit, aufgrund konkreter Tatsachen, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft überwiegend bei Mehrfamilienwohnhausgrundstücken, gemischt genutzten Büro- und Geschäftsgrundstücken, Spezialimmobilien sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken zu.

2.5 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

*Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.
Zur Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden durchschnittliche Herstellungskosten berücksichtigt, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und unter Zugrundelegung zeitgemäßer Bauweisen ergeben würden.
Die ermittelten Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterwertminderung zu reduzieren.*

*Das Sachwertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Verkehrswert ausschlaggebend sind.
Dieses trifft überwiegend bei individuell genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zu.*

2.6 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute
Grundstück Hauptstraße 3, 58332 Schwelm

Grundbuch von: Schwelm

Blatt: 10463

Gemarkung: Schwelm

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	13	983	307,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 3

Grundstücksgröße gesamt: 307,00 m²

Wertermittlungstichtag: 24.03.2026

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die nachhaltige Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen im Vordergrund steht.

Zusätzlich wird eine **Vergleichswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Ennepe-Ruhr-Kreis
Ort:	Schwelm als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum und Kreisstadt des Ennepe-Ruhr-Kreises
Einwohnerzahl:	ca. 28.000
Ortslage:	Relativ zentrale Ortslage in Schwelm
Verkehrslage:	Zum Stadtzentrum von Schwelm ca. 500 m. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus im Nahbereich vorhanden, Schienenverkehr in ca. 1,20 km Entfernung erreichbar. Anschluss an die Autobahn A 1 in ca. 3,00 km. Überregionaler Flughafen Düsseldorf in ca. 57 km.
Infrastruktureinrichtungen:	In der Stadt Schwelm sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Verwaltung etc. vorhanden.
Immissionen:	Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der Hauptstraße
Nachbarbebauung:	Gemischte Nutzungen, überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Mittlere Geschäftslage für Büronutzungen o.ä.

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt:	Überwiegend regelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 19,00 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 16,00 m
Straßenfrontlänge:	ca. 19,00 m
Grundstücksgröße in m ² :	307,00
Topographie:	In nordwestliche Richtung leicht fallend
Grundstücksqualität:	Bauland
Grundstücksnutzung:	Mehrfamilienwohnhaus
Grundstücksbebauung:	II-geschossiges Wohngebäude
Grenzverhältnisse:	Bedingt durch die dichte Bebauung in der noch relativ zentralen Innenstadtlage bestehen gegenseitige Grenzbebauungen mit Nachbargebäuden und eine grenznahe Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche.
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt ist direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahn, Gehwege beidseitig, Straßenbeleuchtung, teilweise Parkbuchten vorhanden
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasser

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht mehr an. Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.
Sonstige Abgabepflichten:	Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie Kanalanschlussbeiträge fallen nach Auskunft der Stadtverwaltung ebenfalls nicht mehr an.

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht den Vorgaben eines allgemeinen Wohngebietes.
Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan besteht nicht und ist nicht geplant. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung:	Die ursprüngliche Baugenehmigung liegt nicht vor. Gemäß den Angaben aus der Denkmalschutzliste wurde das Gebäude ca. 1830 errichtet. Während die Gebäudehülle sowie das zentrale Treppenhaus und das Kellergeschoss so gut wie unverändert sind, wurden die sonstigen Raumaufteilungen im Laufe von 2 Jahrhunderten mehrfach verändert. Für die derzeitige Nutzung und Raumaufteilung wurde keine Baugenehmigung festgestellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird zwar unterstellt, dass der vorhandene Bauzustand genehmigungsfähig ist, aber für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung eine entsprechende Wertminderung vorgenommen.
-----------------	---

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbucheintragungen: Genauer Wortlaut der Eintragungen siehe Grundbuch.
Auftragsgemäß werden die Eintragungen im Rahmen
dieses Gutachtens nicht mitbewertet.

Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine Bekannt

Sonstige Rechte/Belastungen: Keine bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten: Nach Auskunft der Stadtverwaltung bestehen vier
Baulasteintragungen (zwei Abstandsflächenbaulasten
und zwei Wegebaulasten) zulasten des Bewertungs-
objektes.
Die Baulasten sind wertrelevant und werden im Rahmen
dieses Gutachtens wertmindernd berücksichtigt.

Denkmalschutz: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, sodass bei
Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen entsprechende
Auflagen zu berücksichtigen sind und ein Abbruch des
Gebäudes nicht zulässig ist.

3.9 BODENBESCHAFFENHEIT

Baugrund: Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit
überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes
ohne Grund- und Hochwassereinflüsse, Bergbau etc.
wird unterstellt.

Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten
durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung
wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt.
Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung ist das
Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster ein-
getragen.
Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte
und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den
baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger
obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen
zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen
anzustellen.

3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus wird nur zu Wohnzwecken genutzt und ist voll vermietet.
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Die zur Zeit bezahlten Mieten sind teilweise bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

Bauweise:	II-geschossiges Wohnhaus bestehend aus aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Zur rechten Wohnung gehören noch eine Wohnfläche im Kellergeschoss, die über eine interne Treppe erreichbar ist. Im Obergeschoss befindet sich eine große Wohnung. Die wohnlich ausgebauten Räume im Dachgeschoss sind aus der Obergeschosswohnung über interne Treppen erreichbar. Das Gebäude ist voll unterkellert. Ungefähr die Hälfte des Kellergeschosses besteht aus einem einfach ausgebauten Gewölbekeller.
Konstruktionsart:	Überwiegend Holzfachwerkbauweise. Kellergeschoss überwiegend in Massivbauweise.
Gründung:	Fundamente aus Beton oder Mauerwerk, Bodenplatte aus Stampfbeton oder Natursteinplatten
Wände:	Überwiegend Holzfachwerk, Kellerwände überwiegend Bruchstein- und Ziegelmauerwerk
Decken:	Überwiegend aus Holzbalken, Kellerdecke teilweise als gemauerte Gewölbedecke
Treppen:	Überwiegend Holztreppen
Dach:	Krüppelwalmdach als Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Bitumenschindeln. Verschieferte Dachgaube.
Fassaden:	Überwiegend mit Naturschiefer verkleidet, teilweise sichtbares Holzfachwerk
Fenster, Türen:	Überwiegend Kunststoff mit Isolierverglasung und tlw. Holz mit Einscheibenverglasung. Keine Rollläden, dafür tlw. Holzschlagläden.
Wandflächen:	Überwiegend verputzt und tapeziert bzw. gestrichen, Bäder teilweise mit keram. Fliesen
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt und tapeziert bzw. gestrichen, tlw. Holzpaneelverkleidungen
Fußbodenflächen:	Überwiegend Laminat-/Kunststoffbeläge und Teppich. Bäder und Treppenhaus überwiegend Fliesenbeläge.
Innentüren:	Furnierte u. lackierte Holztüren mit Umfassungszargen

Heizungsinstallation:	Je Wohneinheit eine eigene Gastherme, Beheizung überwiegend mittels Flachheizkörpern, Leitungen teilweise auf Putz verlegt
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Elektro-Geräte oder direkt über die Gasthermen
Sanitärausstattung:	Einfache bis mittlere Ausstattung
Elektroausstattung:	Einfache bis mittlere Ausstattung
Baujahr:	ca. 1830
Wohnfläche:	ca. 300,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Keine
Einbaumöbel:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden. Einbauküchen und sonstiges Inventar sind Eigentum der Mieter und nicht in der Wertermittlung enthalten.
Nebenbauteile:	Hauseingangstreppe, Dachgaube
Nebengebäude:	Keine

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasser
Befestigte Außenflächen:	Überwiegend Asphalt und Schotter
Sonstige Außenanlagen:	Keine
Garten- und Grünanlagen:	Keine

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Altes Fachwerkhaus mit einer Vielzahl an Mängeln und Schäden. Eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten durch den Denkmalschutz. Einfache Grundrissgestaltungen mit vielen gefangenen Räumen und einer insgesamt einfachen bis mittleren Ausstattung. Die Wohnflächen im Ober- und Dachgeschoss wurden zusammengelegt, sodass eine übergroße und unwirtschaftliche Wohneinheit entstanden ist.
------------------------------	---

Teilweise überaltertes Kellergeschoss mit geringen Raumhöhen und Feuchtigkeitsschäden.
Geringe Grundstücksfreiflächen ohne Grünanlagen.
Es ist nur ein Pkw-Abstellplatz auf dem Grundstück möglich und der überwiegende Teil der Grundstücksfreiflächen ist mit Baulasten belastet und somit nur eingeschränkt nutzbar.
Relativ zentrale Innenstadtlage und somit mittlere Wohnlage und mittlere Geschäftslage.
Die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit der Immobilie ist insgesamt als einfach zu bezeichnen.

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungstichtag nur noch teilweise dem Baujahr. Energetische Verbesserungen wurden insbesondere in Bezug auf die Fenster, die Beheizung und die Dachdämmung vorgenommen.

Baulicher Zustand: Großflächige Putz-, Anstrich und Feuchtigkeitsschäden sowie eine Vielzahl sonstiger Mängel/Schäden im Kellergeschoss.
Putz- und Anstrichmängel an den Fassaden, Mängel an Dachflächen und Fenstern sowie Mängel/Schäden an der Hauseingangstreppe und den Holzschlagläden.
Teilweise unebene Fußböden und Mängel an den Bodenbelägen.
Defekte Gastherme im Obergeschoss, defekte Elektroleitungen, Fäkalienaustritt aus einer Grundleitung im Hinterhof und sonstige Mängel/Schäden an der Haustechnik. Renovierungsrückstau in den Wohnungen sowie sonstige Mängel/Schäden am Innenausbau.
Einfache bzw. ungepflegte Außenanlagen.
Die Immobilie befindet sich teilweise in einem überalterten Bauzustand und insgesamt in einem schlecht gepflegten Bauzustand.

Reparaturaufwendungen: Die Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel werden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt; sie dienen der Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Erzielung der marktüblichen Erträge.

Funktionsprüfung:	Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht unterstellt werden.
Schädlingsbefall:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Es wurden Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Im Übrigen wird ein unbelasteter Zustand unterstellt.
Sonstiges:	Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt. Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen. Die Wohnung im Erdgeschoss links konnte nicht besichtigt werden und die Wohnung im Erdgeschoss rechts nur sehr eingeschränkt. Der nicht ausgebaute Dachbodenbereich konnte nur sehr eingeschränkt eingesehen werden und im Kellergeschoss konnte ein Kellerraum und der wohnlich ausgebaute Teil nicht besichtigt werden. Für die nicht besichtigten Bauteile wird im Rahmen dieses Gutachtens eine vergleichbare Ausstattung und ein vergleichbarer Bauzustand zugrunde gelegt, wie für die besichtigten Bauteile. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.

5.0 BODENWERTERMITTLUNG (§§ 40-45 ImmoWertV)

5.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.*

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen.

*Nach der ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich auf ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bekannt ist, wird der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall über den Bodenrichtwert abgeleitet.

5.2 LAGE UND WERT DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Gemeinde/Stadt	= Schwelm
Gemarkungsname	= Schwelm
Ortsteil	= Schwelm-Mitte
Bodenrichtwert (m ²)	= 280,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2026
Bodenrichtwertkennung	= Zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	=	Erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	=	Mischgebiet
Geschossflächenzahl	=	1,40
GFZ-Vorschrift	=	wertrelevante Geschossflächenzahl

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein. Somit wird der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert	=	280,00 €/m²
Wertanpassung:		
-für Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Grundstücksnutzung	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Grundstücksgröße	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Topographie	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Erschließungszustand	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Bodenpreisentwicklung	0,00 % =	0,00 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 % =	0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert		280,00 €/m²
gerundet		<u>280,00 €/m²</u>

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird der Bodenwert wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 307,00 m²

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 307,00 m² * 280,00 €/m² = 85.960,00 €

BODENWERT INSGESAMT **85.960,00 €**
GERUNDET = **86.000,00 €**

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich auf das gesamte Grundstück.

erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

-beitragsfreies Bauland	=	307,00 m ² *	280,00 €/m ² =	85.960,00 €
-anzurechnende Erschließung	=	307,00 m ² *	0,00 €/m ² =	<u>0,00 €</u>

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT		85.960,00 €
GERUNDET	=	<u><u>86.000,00 €</u></u>

6.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

6.1 REINERTRAG, ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

6.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit*
- 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten*
- 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, einschließlich der dadurch zu tragenden zusätzlichen Bewirtschaftungskosten; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung*

6.3 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

6.4 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

Die Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge erfolgt in Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle für die Stadt Schwelm vom 01.01.2024.

Die Vergleichsmiete liegt bei Objekten in mittlerer Wohnlage und der Baujahresklasse bis 1967 in einer Bandbreite von 5,45 €/m² bis 6,45 €/m².

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine Grundmiete unter Berücksichtigung der Wohnlage und des Baujahres von 5,50 €/m² für marktgerecht gehalten.

Für die zwischenzeitliche Mietpreissteigerung wird ein Zuschlag vorgenommen.

Für die nur geringfügig durchgeführten Modernisierungen bzw. die im Gutachten angesetzten Instandsetzungskosten ist ein weiterer Zuschlag erforderlich.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Eigenschaften der Wohnungen wird die Grundmiete wie folgt modifiziert:

Wohnung im Erdgeschoss links:

Grundmiete	=	5,50 €/m ²
5% Zuschlag Modernisierungen	=	0,28 €/m ²
5% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,28 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	6,06 €/m ²
gerundet	=	6,00 €/m ²

Wohnung im Erdgeschoss rechts:

Grundmiete	=	5,50 €/m ²
5% Zuschlag Modernisierungen	=	0,28 €/m ²
-5% Abschlag Raumaufteilung	=	-0,28 €/m ²
5% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,28 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	5,78 €/m ²
gerundet	=	5,80 €/m ²

Wohnung im Ober- und Dachgeschoss:

Grundmiete	=	5,50 €/m ²
5% Zuschlag Modernisierungen	=	0,28 €/m ²
-10% Abschlag Raumaufteilung	=	-0,55 €/m ²
-15% Abschlag Wohnungsgröße	=	-0,83 €/m ²
5% Zuschlag Mietpreissteigerung	=	0,28 €/m ²
marktüblich erzielbare Erträge	=	4,68 €/m ²
gerundet	=	4,70 €/m ²

6.5 FESTLEGUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Da dem Sachverständigen keine Angaben zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis nach Erfahrungssätzen bzw. der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Die Betriebskosten sind umlagefähig und werden vom Mieter getragen. Deshalb bleiben sie bei den nachfolgenden Ausführungen außer Betracht.

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt festgesetzt:

Verwaltungskosten je Wohnung	=	365,00 €/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnfläche unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes	=	17,00 €/m ² /Jahr
Mietausfallwagnis	=	2,00 % vom jährl. Rohertrag

6.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis wurde im Grundstücksmarktbericht 2026 für Mehrfamilienwohnhäuser mit Baujahr vor 1949, einer geringen Restnutzungsdauer und einem gewerblichen Mietertragsanteil unter 20% ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,90% bei einer Standardabweichung von 2,20% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere des hohen Alters, der einfache Fachwerkbauweise und des Denkmalschutzes einerseits, sowie der relativ zentralen Innenstadtlage andererseits wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

Liegenschaftszinssatz	=	3,70 %
-----------------------	---	--------

6.7 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, die die baulichen Anlagen aufgrund ihres Alters am Wertermittlungstichtag voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 und dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 1- liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienwohnhäuser bei 80 Jahren.

ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADES

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 2- unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades ermittelt.

Auf der Grundlage der Tabellen 1 und 2 wurde im vorliegenden Bewertungsfall unter Berücksichtigung der angesetzten Instandsetzungskosten ein "geringer Modernisierungsgrad" mit einer Gesamtpunktzahl von "3,00" ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt	80	Jahre.
Das Gebäude ist über	80	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	3,00	Punkten ermittelt.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Die Variablen a, b und c sind der Tabelle 3 aus -Anlage 2- zu entnehmen.

Restnutzungsdauer = 18,00 Jahre

6.8 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Erträge)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Wohnung EG links	57,00 m²	6,00 €/m²	342,00 €	4.104,00 €
Wohnung EG rechts	73,00 m²	5,80 €/m²	423,40 €	5.080,80 €
Wohnung OG/DG	170,00 m²	4,70 €/m²	799,00 €	9.588,00 €
Fläche gesamt	300,00 m²			
Rohrertrag monatlich			1.564,40 €	
Rohrertrag jährlich				18.772,80 €

Die Berechnung der Wohnfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bewirtschaftungskosten

(Kosten zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ohne Berücksichtigung der umlagefähigen Betriebskosten) Anteil des Vermieters für:

-Verwaltungskosten

Wohnungen	3,00 St. * 365,00 €/St.	=	-1.095,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt		=	-1.095,00 €

-Instandhaltungskosten

Wohnfläche	300,00 m² * 17,00 €/m²	=	-5.100,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt		=	-5.100,00 €

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohrertrag	18.772,80 € * 2,00 %	=	-375,46 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt		=	-375,46 €

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	35,00 %	-6.570,46 €
---	---	----------------	-------------

jährlicher Reinertrag			12.202,34 €
------------------------------	--	--	-------------

Reinertragsanteil des Bodens

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz			
85.960,00 € * 3,70 %			-3.180,52 €

Ertrag der baulichen Anlage			9.021,82 €
------------------------------------	--	--	------------

Barwertfaktor gem. ImmoWertV

Liegenschaftszinssatz	3,70 %
Restnutzungsdauer	18 Jahre
Barwertfaktor	12,97

Ertragswert der baulichen Anlage

Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor	
9.021,82 € * 12,97	117.013,01 €

Bodenwert insgesamt	<u>85.960,00 €</u>
----------------------------	--------------------

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	202.973,01 €
--	--------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung für Mängel und Schäden

Beseitigung von Baumängeln/Bauschäden gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung nur zur Sicherung der im Gutachten eingesetzten Restnutzungsdauer und Nettokaltmieten.

Für den ungenutzten Gewölbekeller, der mit viel Unrat, Sperrmüll etc. gefüllt ist, werden im Rahmen dieses Gutachtens nur die nötigsten Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt, um die technischen Anlagen zu schützen sowie die Zugänglichkeit und die Standsicherheit zu gewährleisten.

Somit anzusetzende Wertminderung pauschal	-50.000,00 €
---	--------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Wertminderung für die nachträgliche baurechtliche Legalisierung der derzeitigen Raumaufteilungen bzw. Nutzungen mittels Bauantrag, jedoch ohne Berücksichtigung von Baukosten, die infolge möglicher Behördenauflagen anfallen könnten.

Somit anzusetzende Wertminderung pauschal	-3.000,00 €
---	-------------

Die Wertminderung für die starken Beeinträchtigungen durch die Baulasten (Abstandsflächenbaulasten und Wegerechtsbaulasten) wird auf der Grundlage der beeinträchtigten Grundstücksfläche und des Bodenwertes wie folgt ermittelt:

80,00 m ² *	280,00 €/m ² *	0,70	=	<u>-15.680,00 €</u>
------------------------	---------------------------	------	---	---------------------

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT	134.293,01 €
GERUNDET	<u><u>135.000,00 €</u></u>

7.0 VERGLEICHSWERT

Im Rahmen der Wertfindung wird der Vergleichswert über den Jahresrohertragsfaktor ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis wurde im Grundstücksmarktbericht 2026 für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr vor 1949, einer geringen Restnutzungsdauer und einem gewerblichen Mietertragsanteil unter 20% ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von 13,00 bei einer Standardabweichung von +2,90 veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Ertragswertes ergibt sich folgender Rohertragsfaktor:

vorläufiger Ertragswert	/	Rohertrag jährlich
202.973,01 €	/	18.772,80 €
Rohertragsfaktor	=	10,81
Gerundet	=	10,80

Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt im unteren Bereich der üblichen Spanne. Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere des hohen Alters, der einfachen Fachwerkbauweise und des Denkmalschutzes einerseits, sowie der relativ zentralen Innenstadtlage andererseits wird der ermittelte Rohertragsfaktor für marktgerecht gehalten.

Somit ergibt sich folgender Vergleichswert:

Rohertrag jährlich	18.772,80 €
10,80 Rohertragsfaktor	
vorläufiger Vergleichswert	<u>202.746,24 €</u>
Baumängel und Bauschäden	-50.000,00 €
Baurechtl. Legalisierung	-3.000,00 €
Baulasten	<u>-15.680,00 €</u>
Vergleichswert	134.066,24 €
gerundet	<u>134.000,00 €</u>

8.0 VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 Baugesetzbuch** wird der **Verkehrswert** (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung bildet bei derartigen Immobilien der Ertragswert die Grundlage für den Verkehrswert, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die nachhaltige Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen im Vordergrund steht. Da bei der Ertragswertermittlung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände) berücksichtigt wurden, ist der ermittelte Ertragswert als Verkehrswert angemessen.

Der als Verkehrswert übernommene Ertragswert wird auch durch den ermittelten Vergleichswert bestätigt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute
Grundstück Hauptstraße 3, 58332 Schwelm

Gemarkung:	Schwelm
Flur:	13
Flurstück:	983
wird zum Wertermittlungsstichtag	24.03.2026
festgesetzt mit	135.000,00 €
in Worten:	ehundertfünfunddreißigtausend Euro

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	86.000,00 €
Ertragswert	=	135.000,00 €
Vergleichswert	=	134.000,00 €
Verkehrswert	=	135.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	18.772,80 €
Bodenwert	=	4,58
Ertragswert	=	7,19
Vergleichswert	=	7,14
Verkehrswert	=	7,19

Ergänzende Informationen für das Gericht

Gewerbebetrieb

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Bewegliche Gegenstände

Werte beweglicher Gegenstände auf die sich die Zwangsversteigerung bezieht wurden nicht festgestellt.

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Schwelm bestehen mehrere Baulasten (s. Anlage 7).

Erschließungsbeiträge:

Nach Auskunft der Stadt Schwelm ist das Bewertungsgrundstück erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB (s. Anlage 5).

Altlasten:

Nach Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht im Altlastenkataster eingetragen (s. Anlage 6).

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft der Stadt Schwelm besteht keine Wohnungsbindung (s. Anlage 9).

Denkmalschutz

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz (s. Anlage 13)

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Mieter/Pächter

Die Immobilie ist voll vermietet. Namen der Mieter siehe separates Anschreiben an das Gericht.



Lüdenscheid, den 20.04.2026


Der Sachverständige

9.0 LITERATURVERZEICHNIS

BauGB

Baugesetzbuch vom 23. Juni 1960, in der jeweils gültigen Fassung.

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der jeweils gültigen Fassung.

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.07.2021.

WertR 2006

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 1. Juni 2006 in der jeweils gültigen Fassung.

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 gemäß den Sachwertrichtlinien (SW-RL) Anlage 1 vom 5. September 2012.

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, in der jeweils gültigen Fassung.

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 17. Oktober 1957, in der jeweils gültigen Fassung.

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020.

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017.